

Auf Jahrestiefstand gefallen

So hoch sind fixe und variable Zinsen aktuell für Wohnimmobilienkredite

News, Immobilien, Finanzen | Tobias Seifried | 16.10.2024

Laut einer Analyse sind die Wohnbauzinsen im Oktober auf einen Jahrestiefstand gefallen, wovon Häuslbauer und Immokäufer:innen gleichermaßen profitieren. Das könnte auch eine Trendwende für die kriselnde Bauwirtschaft bedeuten.



Im dritten Quartal 2024 hat sich die Leistbarkeit für Wohnimmobilien bereits merklich verbessert.

©Pixabay /Gerd Altmann

Infina hat am Mittwoch seinen neuen **Kreditindex (IKI)** veröffentlicht, der die aktuelle Situation für Wohnraumsuchende und Marktbeobachter:innen aufzeigen soll. Dabei gibt es vor allem für Kreditnehmer:innen gute Nachrichten. Denn dem Kreditvermittler zufolge, habe sich im dritten Quartal 2024 die Leistbarkeit für Wohnimmobilienkredite bereits merklich verbessert. Infinas aktueller Kreditindex zeigt laut eigenen Angaben die Einsparungen für Häuslbauer und Immobilienkäufer:innen bei den Neukonditionen für 20-jährige Fixzinsbindungen sowie variabel verzinsten Wohnbaukrediten auf.

Sinkende Inflation setzt Zinsen unter Druck

Gründe für den Sinkflug werden mehrere genannt. So sei die Luft aus dem Thema Inflation raus und auch der Lohndruck schwäche sich ab. Die Inflationsrate fiel laut Schnellschätzung von Eurostat im September 2024 erstmals seit dem Inflationshoch in 2022 wieder unter die wichtige Zielgröße der EZB von zwei Prozent - auch in Österreich (LEADERSNET berichtete). Ein schnellerer und stärkerer Rückgang der Leitzinsen sei inzwischen Konsens unter Marktteilnehmer:innen, so Infina. Die Zinssätze für variabel verzinsliche Wohnbaukredite, basierend auf dem 3-Monats-Euribor, könnten daher bis Juni 2026 auf 3,50 Prozent bis 3,75 Prozent fallen, sofern das Inflationsziel der EZB von zwei Prozent nachhaltig erreicht wird.

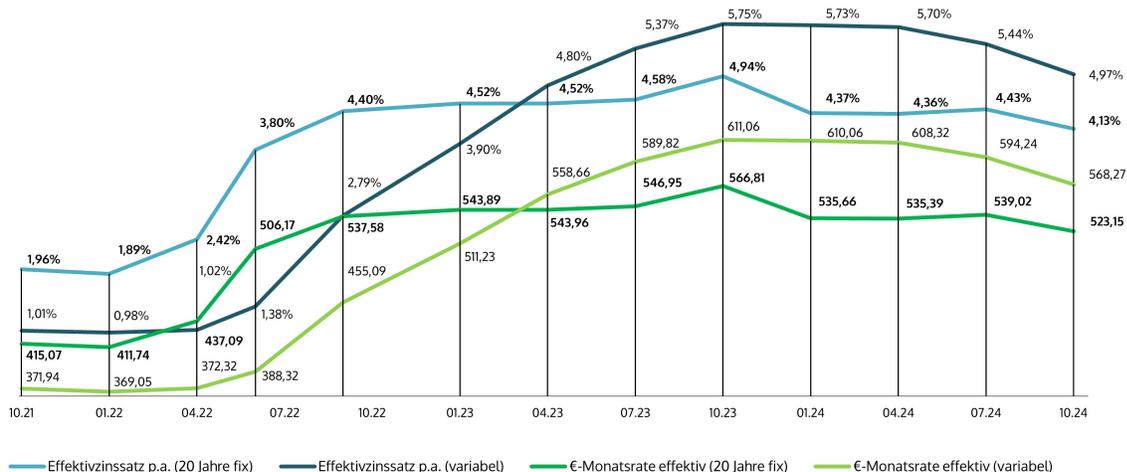
Zinsvorteil langjähriger Fixzinsbindungen schrumpft

Im Gegensatz dazu sei längerfristig mit einem leichten Anstieg der Zinsen für langjährige Fixzinsbindungen zu rechnen, da diese normalerweise über den Zinsen für variabel verzinsten Kredite liegen. Die Zinsstrukturkurve verläuft aktuell noch ab dem 3-Jahres-Swapsatz äußerst flach. Für Kreditnehmer:innen bedeutet dies den Expert:innen zufolge, dass für eine Absicherung gegen steigende Zinsen für einen Zeitraum von 30 Jahren kein höherer Zinssatz bezahlt werden muss als beispielsweise für eine drei- oder fünfjährige Absicherung.

Doch wie hoch fallen die Zinsen nun konkret aus? Die variablen Kreditzinsen sind im Infina Kreditindex aufgrund des Rückgangs des 3 Monats-Euribors im Zeitraum vom 1. Juli bis 1. Oktober 2024 um 44,4 Basispunkte gesunken, und liegen in der Marktstichprobe IKI nun bei nominal 4,396 Prozent. Die effektive Monatsrate für einen 100.000-Euro-Kredit mit 25 Jahren Laufzeit verringerte sich in diesen drei Monaten von 594,24 auf 568,27 Euro und erreichte damit den niedrigsten Stand seit Anfang April 2023. Im Gegensatz dazu fiel die Verbilligung bei langjährigen Fixzinsbindungen geringer aus. Kredite mit einer 10-jährigen Fixzinsbindung verbilligten sich um 42,8 Basispunkte von 3,871 auf 3,443 Prozent. Bei 20-jährigen Fixzinsbindungen sanken die Zinsen von 3,888 auf 3,605 Prozent (minus 28,3 Basispunkte, im Vergleich zu minus 48,3 Basispunkte im zugrundeliegenden Swapsatz).

Benchmark für Wohnkredit-Kosten

Infina Kredit Index (IKI)



Anfang 2024 lagen die Zinssätze für 20-jährige Fixzinsbindungen beim IKI noch 1,271 Prozentpunkte unter denen variabel verzinsten Alternativen. Bis Anfang Oktober schrumpfte dieser Zinsvorteil auf 0,791 Prozentpunkte – ein Rückgang von 0,48 Prozentpunkten. Zwar sind die Zinssätze für 20-jährige Fixzinsbindungen in diesem Zeitraum auch um 22,3 Basispunkte gesunken und seit dem Zinspeak vor einem Jahr um 76,5 Basispunkte. Dennoch dürfte ein Zinsniveau von knapp 2,34 Prozent für den 20-Jahres-Swapsatz (Anfang Oktober) nicht nachhaltig sein! Mit einer Normalisierung der Zinskurve sind wieder höhere Kapitalmarktzinssätze zu erwarten.

Stabilisierung des Wohnimmobilienmarkts in Sicht

Laut Eurostat stiegen die Hauspreise im Euroraum im zweiten Quartal 2024 auf Jahresbasis um 1,3 Prozent, nach einem Rückgang von 0,3 Prozent im ersten Quartal. Österreich verzeichnete gegenüber dem Vorquartal im zweiten Quartal 2024 sogar ein Plus von 2,5 Prozent. Weiter rückläufige Leitzinsen, hohe Tariflohnerhöhungen und die Förderoffensive im Rahmen des Wohn- und Baupakets dürften das Rückschlagpotenzial der Immobilienpreise am heimischen Markt für Bestandsobjekte begrenzen.

Wohin geht die Reise der Kreditzinsen?

Der 3-Monats-Euribor hat die beide Leitzinssenkungen der EZB bereits vorweggenommen und fiel im Zeitraum vom 1. Juli bis 10. Oktober 2024 um 52,5 Basispunkte von 3,709 auf 3,184 Prozent. Aktuell preist der 3-Monats-Euribor für die EZB-Sitzung am Donnerstag (17. Oktober) eine weitere Leitzinssenkung um 0,25 Prozentpunkte ein. Die Forward-Kurve signalisiert für 2024 zudem noch eine zusätzliche Leitzinssenkung, und der Markt erwartet bis Mitte 2026 sogar ein Rückgang des 3-Monats-Euribors auf 1,93 Prozent. Vor drei Monaten lag dieser Prognosewert noch bei 2,66 Prozent. Das bedeutet, dass die Marktteilnehmer:innen ihre Zinserwartungen bis Mitte 2026 um beachtliche 0,73 Prozentpunkte nach unten revidiert haben.

Experte empfiehlt langfristige Zinssicherheit

Infina-Geschäftsführer **Christoph Kirchmair** sagt zur aktuellen Entwicklung: "Wenn sich Menschen verschulden, um ihren Wohntraum zu verwirklichen, sollten sie frühzeitig ein klares Verständnis dafür entwickeln, mit welchen regelmäßigen finanziellen Belastungen sie rechnen müssen. In den letzten Monaten ist die Inflation zurückgegangen, was der EZB zusätzlichen Spielraum für Zinssenkungen bietet. Dies führt auch zu etwas niedrigeren Zinsen für variabel verzinsten Wohnbaukredite. Aktuell profitieren Kreditnehmer:innen jedoch weiterhin von äußerst attraktiven Fixzinsangeboten, mit fixen Zinsen über 25 Jahre und darüber hinaus. Diese langfristige Zinssicherheit ist äußerst wertvoll. Für Kreditnehmer:innen ist es entscheidend, das richtige Zinsmodell zum passenden Preis zu erhalten. Eine unabhängige Beratung durch einen Wohnbau-Finanz-Experten spielt dabei eine zentrale Rolle. Konsumenten können sich auf eine umfassende österreichweite Unterstützung verlassen und haben über Infina Zugriff auf eine breite Auswahl von mehr als 600 Kreditprodukten."

www.infina.at